Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung Gransee hat in ihrer Sitzung am 26.03.2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 15 „Stadtwaldsiedlung" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang vom 03.04.2009 bis 13.05.2009 mit den Hinweisen nach § 13a Abs. 3 BauGB, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird, ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages vom 06.04.1995 und Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10.08.2005 erforderliche Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung wurde verbunden mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und mit Schreiben vom 09.04.2009 bei den für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden gestellt. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden mit Schreiben vom 12.05.2009 mitgeteilt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 09.04.2009 über den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 15 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und bis zum 19.05.2009 aufgefordert, sich zur Planung zu äußern.

4. Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 wurde die Planung während einer öffentlichen Einwohnerversammlung am 23.04.2009 vorgestellt und der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 15 zwischen dem 24.04.2009 und dem 11.05.2009 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeitraum der Einwohnerversammlung sowie der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, über Lösungen zur Entwicklung des Planungsgebietes und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird, durch Aushang vom 03.04.2009 bis 13.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die Stadtverordnetenversammlung Gransee hat in ihrer Sitzung am 18.06.2009 die vorgebrachten Äußerungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegeneinander und untereinander abgewogen.

6. Die Stadtverordnetenversammlung Gransee hat in ihrer Sitzung am 18.06.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.06.2009 über die öffentliche Auslegung informiert und aufgefordert, eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 bis zum 30.07.2009 zu übersenden.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der zugehörigen Begründung haben in der Zeit vom 13.07.2009 bis 13.08.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 24.06.2009 bis 14.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

9. Die Stadtverordnetenversammlung Gransee hat in ihrer Sitzung am 10.09.2009 die vorgebrachten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung geprüft und nach § 1 Abs. 7 BauGB untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Der Bebauungsplan Nr. 15 „Stadtwaldsiedlung" wurde als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

10. Für die Richtigkeit der Verfahrensvermerke 1 bis 10

Gransee, den 12.05.2009

Siege
Amtsdirektor

Siegel

11. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. Sie tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gransee, den 12.05.2009

Siege
Amtsdirektor

Siegel

12. Der Beschluss der Satzung wurde am 15.05.2009 im Amtsblatt für das Amt Gransee und Gemeinden ortsüblich bekannt gemacht; ebenso wurde die Stelle genannt, bei der die Satzung einschließlich Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 Abs. 5 BauGB hingewiesen.

Gransee, den 02.10.2009

Siege
Amtsdirektor

Siegel

13. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Oranienburg, den 16.09.2009

Sentek
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

Textliche Festsetzungen

Die Zwischenüberschriften und Hinweise sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

1. *Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen*
Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. *Ausschluss von sonstigen baulichen Anlagen in den Vorgärten*
Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen, die sich entlang der Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen in einem Abstand von 4,0 m erstrecken, unzulässig. Diese Regelung gilt nicht für Nebenanlagen mit einer Grundfläche bis zu 4,0 m² und für Garagen, die mit ihrer Oberkante unterhalb des mittleren Geländeniveaus liegen.

3. *Gestaltungsregelungen*
Im allgemeinen Wohngebiet gelten folgende Gestaltungsvorschriften:
- Die Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 40 m² sind mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad und höchstens 50 Grad auszubilden. Ausnahmsweise können auch Dachneigungen von weniger als 15 Grad zugelassen werden, wenn das 2. Vollgeschoss als zurückgesetztes Geschoss ausgebildet wird, das an mindestens zwei Seiten um mindestens 1,0 m von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt ist.
- Mansarddächer mit einer Dachneigung von höchstens 60 Grad können zugelassen werden, sofern der Dach- überstand 50 cm nicht überschreitet.
- Straßenseitige Grundstückseinfriedung dürfen eine Höhe von 120 cm bezogen auf die angrenzende Straßen- verkehrsfläche nicht überschreiten. Ausnahmsweise können auch Einfriedungen bis 180 cm zugelassen werden, wenn es die topographischen Verhältnisse erfordern.

4. *Baumpflanzungen auf den Grundstücken*
Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obst- oder sonstiger Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

5. *Baumpflanzungen in den Straßen*
In den Straßen sind insgesamt mindestens 75 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, wobei die Abstände zwischen den Baumstandorten nicht mehr als 20 m betragen dürfen.

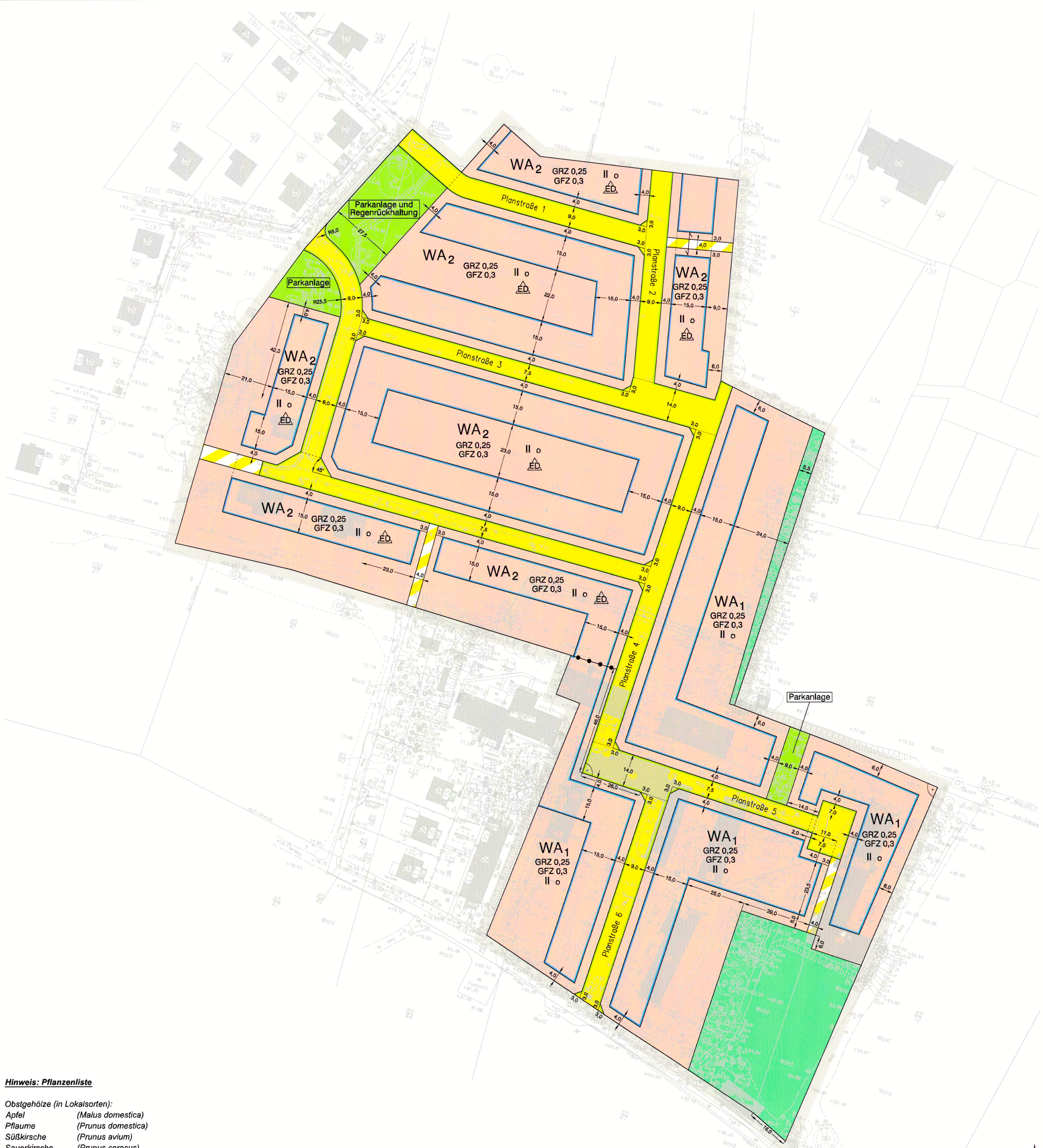
Hinweis: Pflanzenliste

Obstgehölze (in Lokalsorten):

Apfel	*(Malus domestica)*
Pflaume	*(Prunus domestica)*
Süßkirsche	*(Prunus avium)*
Sauerkirsche	*(Prunus cerasus)*
Birne	*(Pyrus communis)*

sonstige Laubbäume:

Feld-Ahorn	*(Acer campestre)*
Spitz-Ahorn	*(Acer platanoides)*
Hainbuche	*(Carpinus betulus)*
Baumhasel	*(Corylus colurna)*
Gemeine Esche	*(Fraxinus excelsior)*
Zierkirsche	*(Prunus x hillieri `Spire`)*
Japanische Zierkirsche	*(Prunus serrulata `Kanzan`)*
Japanische Säulenzierkirsche	*(Prunus serrulata `Amanogawa`)*
Scharlachkirsche	*(Prunus sargentii `Accolade`)*
Traubeneiche	*(Quercus petraea)*
Stieleiche	*(Quercus robur)*
Winter-Linde	*(Tilia cordata)*
Silber-Linde	*(Tilia tomentosa)*



Planunterlage erstellt durch ÖbVI Dipl.-Ing. Olaf Sentek
Ausgefertigt nach amtlichen Unterlagen (amtliche Liegenschaftskarte) und örtlicher Vermessung (Stand 27.01.2009)
Lagebezugssytem ETRS 89 / Höhensystem DHHN 92
Flur 4, Gemarkung Gransee

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,25 — Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

GFZ 0,3 — Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

o — offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

ED — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
hier: Fuß und Radweg

Grünflächen, Wald

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung

Wald

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Planunterlage

Liegenschaftskarte des Landkreises Oberhavel, Fachbereich Bauordnung und Kataster, für die Gemarkung Gransee, Flur 4

Vorhandene Bebauung

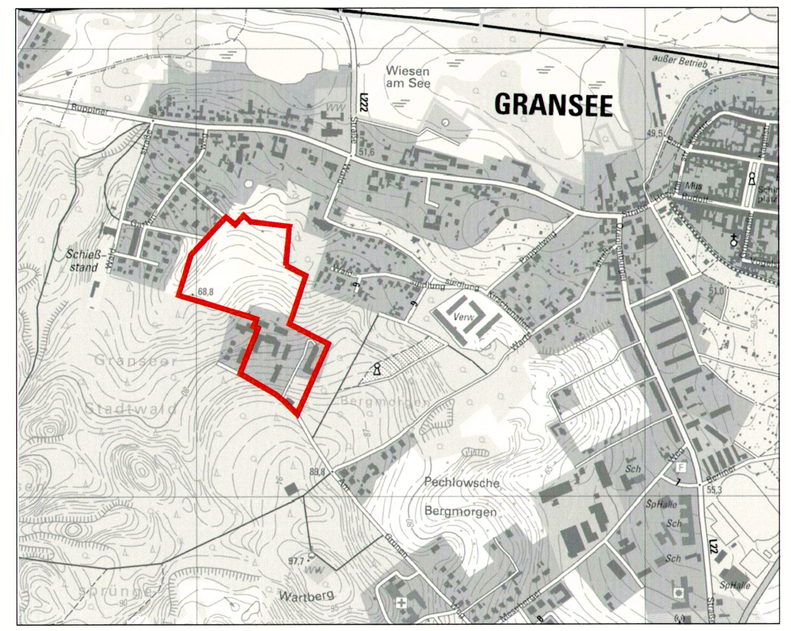
Flurstücksgrenze

27 — Flurstücksnummer

Flur- / Gemarkungsgrenze

Laubbaum

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 zugrunde.



Stadt Gransee

Bebauungsplan Nr. 15

"Stadtwaldsiedlung"

-Satzung-

Maßstab 1 : 1.000

Stand: 10. September 2009